

EXPLICATIONS ADEQUATES

Pour vous permettre de déterminer si le(s) prêt(s) pour le(s)quel(s) vous nous sollicitez et le contrat d'assurance emprunteur proposé (toutes les informations relatives à cette assurance figurent dans la fiche standardisée d'information, la fiche personnalisée et la notice d'information qui vous ont été remises) sont adaptés à vos besoins et à votre situation financière, nous vous délivrons des explications qui peuvent vous être utiles pour faire votre choix.

Les explications délivrées ne constituent pas un engagement pour BOURSORAMA BANQUE d'émettre des offres de prêt.

EXPLICATIONS ADEQUATES SUR LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PRET

Compte tenu des informations que vous nous avez communiquées dans le cadre de la demande de prêt, sous réserve de l'accord de BOURSORAMA BANQUE, il vous est proposé, pour financer votre projet immobilier, les prêts suivants, dont certains sont des prêts réglementés :

Si vous avez choisi un Prêt Immobilier à taux fixe :

- Le taux d'intérêt débiteur reste inchangé pendant toute la durée du prêt ;
- Vous maîtrisez le coût du crédit. Dès le début, vous connaissez le montant de vos échéances qui ne changent pas pendant toute la durée du prêt.

Si vous avez choisi un prêt Epargne Logement :

- Avec ce prêt réglementé :
- le taux d'intérêt débiteur, déterminé lors de la souscription du PEL et garanti quelle que soit l'évolution du marché, reste fixe pendant toute la durée du prêt ;
 - vous pouvez, dans les conditions fixées par la réglementation, recevoir une prime d'Etat.

Si vous avez choisi un Crédit Relais :

- Avec ce prêt :
- vous pouvez financer l'acquisition d'un nouveau bien immobilier avant d'avoir vendu votre bien actuel ;
 - le montant du crédit relais correspond à un pourcentage du prix auquel votre bien immobilier est mis en vente. Il est généralement compris entre 70% et 90% en fonction de l'état d'avancement de la vente de votre bien déduction faite des prêts éventuels en cours. Il est important de conserver une marge de manœuvre au cas où la vente se ferait à un prix inférieur et d'autant plus si vous souhaitez opter pour un Crédit Relais avec différé total.

Le crédit relais proposé l'est pour sa durée maximum : 2 ans. Pensez à informer régulièrement BOURSORAMA BANQUE du déroulement de la vente.

- Il se peut que vous n'arriviez malheureusement pas à vendre votre bien dans ce délai. N'hésitez pas à contacter BOURSORAMA BANQUE pour étudier la possibilité d'une solution alternative. A défaut, vous vous exposeriez, faute de remboursement à la date convenue, à :
- un recouvrement par voies contentieuses,
 - une inscription au Fichier des incidents de remboursement sur les crédits aux Particuliers (FICP).

Si vous souhaitez mettre en place un différé total sur certains prêts,quelles conséquences pour vous ?

- Pendant la période de différé total :
- vous ne remboursez ni capital ni d'intérêts. Seules les cotisations d'assurance seront prélevées. Votre trésorerie est ainsi allégée.
 - les intérêts non payés s'ajoutent au capital restant dû s'ils sont dus pour une année entière. Le montant total dû indiqué dans la FISE tient compte de cette capitalisation.

Un différé total est donc plus onéreux qu'un différé d'amortissement partiel dont seul l'amortissement du capital est reporté. En différé d'amortissement partiel, vous payez, à chaque échéance, les intérêts sur les montants décaissés et les cotisations d'assurance.

Si vous souhaitez mettre en place un différé d'amortissement partiel, quelles conséquences pour vous ?

- Pendant la période de différé d'amortissement partiel :
- vous ne remboursez aucun capital.
 - vous devez payer des échéances constituées des intérêts calculés sur les montants décaissés ainsi que les cotisations d'assurance. Cela vous permet d'alléger votre trésorerie.

Un différé d'amortissement partiel est donc moins onéreux qu'un différé total qui ne comporte aucun remboursement en capital ni intérêt.

Les paliers : quelle utilité ?

- Les paliers permettent d'élaborer un plan de financement complètement adapté à vos besoins au regard de votre situation actuelle voire future. Vos échéances sont ainsi déterminées en prenant en compte :
- les charges de vos prêts existants ou les charges des prêts complémentaires à venir mis en place pour le financement,
 - l'évolution de votre situation connue au moment de la mise en place du financement, comme par exemple une baisse de revenus prévue lors d'un départ à la retraite.

Si vous avez choisi un credit amortissable a taux fixe, le prêt proposé vous apporte une souplesse de remboursement. Dès le 13^{ème} mois suivant le début de la période d'amortissement, trois options, dont les conditions d'exercice sont décrites dans la FISE, vous sont proposées pour vous permettre d'adapter votre prêt en fonction de l'évolution de vos revenus ou de votre situation personnelle :

- Option 1 : suspendez l'amortissement du prêt de 1 à 3 mois, période au cours de laquelle vous ne paierez que des intérêts et les cotisations d'assurance. La suspension se traduit par une augmentation de la durée du prêt d'une durée égale au nombre d'échéances suspendues. Avec cette option, vous augmentez également le coût total du crédit.
- Option 2 : augmentez vos échéances et réduisez la durée du prêt et le coût total du crédit.
- Option 3 : diminuez vos échéances. Vous augmentez la durée du prêt au plus de 1 an et dans la limite d'une totale de 25 ans. Vous augmentez également le coût total du crédit.

- Vous devez :
- prévenir BOURSORAMA BANQUE de votre volonté d'exercer une option au moins 30 jours avant la date de la première échéance modifiée
 - pour les options 2 et 3, respecter un délai minimum de 12 mois entre chaque exercice,
 - pour l'option 2, avoir une échéance qui varie au maximum de 30% par rapport au montant de l'échéance précédente.
- Si vous avez recours à un contrat d'assurance autre que celui proposé par BOURSORAMA BANQUE, assurez-vous que votre contrat prend en charge les évolutions du prêt induits par l'exercice de ces options.

L'exercice de ces options est sans frais de gestion ou de dossier.

N'hésitez pas à contacter BOURSORAMA BANQUE au préalable afin de faire le point sur les conséquences de ces options.

Vous pouvez rembourser votre crédit par anticipation totalement à tout moment et partiellement sous certaines conditions de montant et de durée. Elles sont décrites dans la FISE.

Si vous souhaitez procéder à un remboursement par anticipation, n'hésitez pas à contacter BOURSORAMA BANQUE. Il vous sera délivré, gratuitement, les informations nécessaires à l'examen de cette faculté notamment le coût d'un tel remboursement anticipé pour vous.

EXPLICATIONS ADEQUATES SUR LE CONTRAT ACCESSOIRE : L'ASSURANCE

Chaque prêt proposé est obligatoirement assorti d'une assurance pendant toute la durée du prêt répondant aux caractéristiques mentionnées dans la Notice d'information, la Fiche Standardisée d'Information et la Fiche personnalisée que nous vous avons remis. Vous avez la possibilité :

- soit d'adhérer au contrat groupe souscrit par BOURSORAMA BANQUE,

- soit de souscrire un contrat d'assurance auprès de l'assureur de votre choix présentant un niveau de garanties équivalent à celui du contrat d'assurance groupe proposé par BOURSORAMA BANQUE.

Comment procéder ?

Vous pouvez changer d'assurance avant l'acceptation de l'offre de prêt ainsi qu'au cours des 12 premiers mois de l'acceptation de l'offre.

Avant l'acceptation de l'offre : BOURSORAMA BANQUE dispose de 10 jours ouvrés à compter de votre demande de substitution pour émettre une offre modificative.

- Conséquences en cas d'équivalence des garanties :
- substitution sans aucuns frais
 - pas de modification du délai de réflexion de 10 jours de l'offre initiale : l'offre modifiée pourra être acceptée à l'expiration du délai de 10 jours décompté depuis la réception de l'offre initiale.

Au cours des 12 mois de l'acceptation de l'offre de prêt : BOURSORAMA BANQUE doit vous notifier sa décision d'acceptation ou de refus dans le délai de 10 jours ouvrés à compter de la réception de votre demande de substitution.

- Conséquences en cas d'équivalence des garanties :
- substitution sans aucuns frais
 - modification du contrat de prêt par avenant que vous ne pourrez accepter qu'après l'expiration du délai de réflexion de 10 jours.

Au-delà de ce délai de douze mois de l'acceptation de l'offre de prêt, la faculté de substitution est éteinte.

FOCUS SUR : LA QUOTITE ASSUREE

Il s'agit de la part du capital assuré qui sera demandé par la banque. Elle est souvent exprimée en pourcentage et peut être répartie sur une ou plusieurs têtes.

- Lorsque le prêt est établi au nom de plusieurs personnes, vous devez préciser la proportion du capital assuré pour chacun. Par exemple, si vous optez pour une répartition :
- à 50/50 : en cas de décès de l'un des co-emprunteurs, l'assureur règlera la moitié de ce qui reste dû ;
 - à 100% sur chaque tête : en cas de décès de l'un des co-emprunteurs, l'assureur règlera la totalité du capital restant dû ;
- A noter : si la quotité excède celle demandée par la banque, le coût de l'assurance facultative n'est pas intégré dans le TAEG figurant dans la FISE.
- à 100% sur une seule tête : en cas de décès du co-emprunteur non assuré, l'assureur ne prendra rien en charge.

EXPLICATIONS ADEQUATES SUR LES EFFETS DU CONTRAT DE PRET ET DES GARANTIES

Un crédit immobilier est un acte qui engage dans le temps et doit être remboursé : vous devez examiner comment vous allez financer votre projet immobilier en établissant un plan de financement qui vous permettra de déterminer le montant à emprunter. Ainsi il convient de mettre en parallèle toutes les dépenses liées à votre projet (prix d'achat, travaux éventuels, travaux prévus ou à prévoir dans la copropriété le cas échéant, frais de notaire etc..) et toutes les ressources sur lesquelles vous pourrez compter pour le financer (apport personnel, crédits...). Attention, vous devrez anticiper de manière raisonnable l'évolution probable de vos ressources et de vos besoins pour évaluer votre capacité à supporter l'opération de crédit que vous envisagez. Vous rencontrez des difficultés passagères ou devez faire face à un changement important de votre situation personnelle ou professionnelle ? Nos conseillers sont là pour vous accompagner et trouver une solution : délai, report d'échéances, diminution du montant à rembourser chaque mois. N'hésitez pas à contacter BOURSORAMA BANQUE au plus tôt.

- A défaut de remboursement de votre prêt :
- les garanties données peuvent être mises en jeu avec les conséquences exposées ci-après,
 - vous risquez une inscription au Fichier des Incidents de remboursement sur les Crédits aux Particuliers (FICP) en cas d'incident de paiement caractérisé (2 échéances impayées pour un crédit remboursable mensuellement)
 - la déchéance du terme peut être prononcée avec obligation de rembourser les sommes restant dues majorées d'une indemnité.
- En dernier ressort, votre bien immobilier peut être saisi.

Chaque prêt proposé est obligatoirement garanti par la(les) sûreté(s) suivante(s) que BOURSORAMA BANQUE pourra faire jouer en cas de défaillance de votre part :

- Garantie Crédit Logement dont les principales caractéristiques sont :
- Nature de la garantie : cautionnement à titre professionnel suivant le code civil.
 - Bénéficiaire : BOURSORAMA BANQUE qui peut seule renoncer au bénéfice de cette garantie.
- Coût de la garantie :
- une commission de caution dont le montant est fonction du montant de crédit, non remboursable,
 - une participation au Fonds Mutuel de Garantie dont le montant est fonction du montant de crédit, avec possibilité d'une restitution de mutualisation à la fin du prêt ou en cas de remboursement anticipé total

- Le coût de la garantie est :
- payé par l'emprunteur lors de la mise en place du prêt
 - moins élevée que le coût d'une hypothèque ou d'un privilège de prêteur de deniers
 - intégré à 100% dans le coût total du crédit
- Conditions d'intervention de Crédit Logement :
- mise en jeu de la garantie par BOURSORAMA BANQUE en cas d'impayés
 - règlement de vos impayés par Crédit Logement à BOURSORAMA BANQUE. Par ce règlement, Crédit Logement est en droit d'obtenir de votre part le remboursement des sommes payées à BOURSORAMA BANQUE.

En cas de difficultés dans le remboursement du prêt, Crédit logement recherche prioritairement le dialogue et la négociation afin de remettre le prêt en gestion normale dans les livres du Prêteur. Si la remise en gestion normale du prêt s'avère impossible, Crédit Logement s'efforcera de vous accompagner dans la vente amiable de votre bien.

Ce n'est qu'une fois toutes les solutions amiables entreprises que Crédit Logement engagera si nécessaire auprès de vous des actions de recouvrement judiciaires des sommes dues. Attention, ces actions peuvent se traduire par la saisie de toute ou partie de vos biens et revenus dans les limites prévues par la loi.

Avec la garantie Crédit Logement, vous vous engagez à consentir une hypothèque sur votre bien immobilier à la demande de BOURSORAMA BANQUE ou de Crédit Logement. Si cet engagement est mis en œuvre en cours de vie du prêt, vous devrez payer des frais d'hypothèque au moment de la constitution et lors de la mainlevée de la sûreté. Ces frais seront déterminés par le Notaire selon un barème réglementé et ne sont pas compris dans le coût total du crédit.

- Autres caractéristiques de la garantie :
 - aucuns frais de mainlevée en cas de cessation de la garantie ou de vente du bien
 - possibilité de transfert de la garantie sur une nouvelle acquisition si le transfert est possible et sous réserve de l'accord de Crédit Logement et de BOURSORAMA BANQUE

Un crédit immobilier doit être réfléchi : vous disposez d'un délai de 10 jours de réflexion à compter de la réception de(des) l'offre(offres) de prêt pour décider si cette(ces) dernière(s) est(sont) adaptée(s) à votre besoin et à votre situation financière. N'hésitez pas à relire les informations ci-dessus ou à contacter BOURSORAMA BANQUE si vous avez des interrogations ou désirez des précisions complémentaires.